



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202350000043501**

Bogotá D.C., 05 SET. 2023

Señores:

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA SEÑORA AMINTA PRIETO DE DIAZ (C.C. 20.562.123)**

Predio denominado "LOTE. #7" (Según Folio de Matricula Inmobiliaria)

"LOTE NÚMERO SIETE (7)" (Según Escritura Pública)

Municipio de SILVANIA

Departamento de Cundinamarca

**REFERENCIA:** Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 4 del 18 de octubre de 2016. "Realización de los Estudios, Diseños, Construcción, Operación, Mantenimiento, Gestión Social, Predial y Ambiental de la ampliación tercer carril - doble calzada Bogotá - Girardot".

**ASUNTO:** Notificación por Aviso de la Oferta Formal de Compra No. 202350000033981 del 24 de julio de 2023 **Predio TCBG-6-175.**

Respetados señores:

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, identificada con NIT. 830.125.996.9, en coordinación con el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, identificado con NIT. 901.009.478-6, en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema APP No. 4 el 18 de octubre de 2016, se encuentra ejecutando el proyecto vial "Ampliación Tercer Carril -Doble Calzada Bogotá - Girardot", como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia, el cual fue declarado de Utilidad Pública e Interés Social.

En virtud de lo anterior, el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** en delegación de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, el día 24 de julio de 2023 expidió la Oferta Formal de Compra No. 202350000033981 por medio de la cual se dispone la adquisición de una (1) franja de terreno sobre un Predio denominado Predio denominado "LOTE. #7" (Según Folio de Matricula Inmobiliaria), "LOTE NÚMERO SIETE (7)" (Según Escritura Pública) jurisdicción del municipio de Silvania, Departamento de Cundinamarca, localizado en las abscisas inicial: K002+033,88 - Abscisas Final: K002+046,61; localizado al margen izquierdo, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. **157-89538** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Cedula Catastral No.

**Concesionaria Vía 40 Express**

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF, oficina 301

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202350000043501**

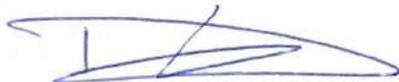
**25743010000000200023000000000**, cuyos titulares del derecho real de dominio son los señores **EDGAR JOSE DÍAS ORTIZ** identificado con cedula de ciudadanía número 385.123 y **MARIA AMINTA PRIETO DE DIAZ** identificada con cedula de ciudadanía número 22.562.613 (fallecida) en calidad de titulares inscritos.

Que el día veintiséis (26) de julio de 2023, se envió al predio la citación con radicado No. 202350000033991, para la notificación personal de la Oferta arriba indicada, a través de la ventanilla externa, la cual certificó que el documento fue entregado en su lugar de destino el día tres (03) de agosto de 2023, así mismo la citación enunciada, fue publicada en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI, durante el periodo del nueve (09) de agosto de 2023 hasta su fecha de desfijación el día quince (15) de agosto de 2023, donde se informa las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal.

Así mismo, y en virtud de lo consignado en el artículo 69 ibidem, se emite el presente Aviso ante la imposibilidad de notificar a los HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA SEÑORA AMINTA PRIETO DE DIAZ identificada con cedula de ciudadanía número 22.562.613 en consecuencia, y en virtud de lo consignado en el artículo 69 ibidem, se procede a enviar a la dirección del predio y publicar el presente aviso junto con la copia íntegra de la oferta formal de compra en la cartelera y página Web del Concesionario, y la página Web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI.

Contra la indicada oferta de compra no procede recurso alguno y se entenderá notificada al finalizar el día siguiente de la entrega de este aviso en el lugar de destino de conformidad con lo estipulado en el artículo 69 y 75 de la ley 1437 de 2011, en concordancia con el artículo 13 de la ley 9 de 1989.

Atentamente,



**DIEGO ARROYO BAPTISTE**  
Gerente General Suplente  
**VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**

Firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI**

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] DIEGO FELIPE GUZMÁN FAJARDO |

**Concesionaria Vía 40 Express**

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF, oficina 301

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: (57) (1) 3906013

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202350000033991**

Bogotá D.C., **24 JUL 2023**

Señores:

**EDGAR JOSE DIAZ ORTIZ (C.C. 385.123)**

**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA SEÑORA MARIA AMINTA  
PRIETO DE DIAZ (C.C. 20.562.613)**

Predio denominado **LOTE . # 7** (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)

Predio denominado **LOTE NUMERO SIETE (7)** (Según Escritura Pública)

Municipio de Silvania

Departamento de Cundinamarca

**REFERENCIA:**

Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 4 del 18 de octubre de 2016 "Realización de los Estudios, Diseños, Construcción, Operación, Mantenimiento, Gestión Social, Predial y Ambiental de la ampliación tercer carril – doble calzada Bogotá – Girardot"

**ASUNTO:**

Oficio de Citación para Notificación de la Oferta Formal de Compra No. 202350000033981. **Predio TCBG-6-175.**

Respetados señores:

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, les solicitamos presentarse personalmente, o por medio de apoderado, en las Oficinas ubicadas en la carrera 27 No 21-36 Consorcio Vial Ruta 40, en la ciudad de Fusagasugá, de lunes a viernes en horario de 7:30 am a 5:30 pm, con el fin de notificarles personalmente el contenido de la Oferta Formal de Compra No202350000033981., por el cual se dispone la adquisición de una franja de terreno que hace parte del predio denominado LOTE . # 7 (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), LOTE NUMERO SIETE (7) (Según Escritura Pública), Municipio de Silvania (Según Escritura Pública), Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 257430100000000200023000000000, Matrícula Inmobiliaria No. 157-89538 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-6-175.**

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1)

3906013

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000033991**

Para la presentación a la diligencia de notificación personal, se les solicita identificarse con Cédula de Ciudadanía original. En caso de apoderados, el poder debe contar con nota de presentación personal.

En caso de no presentarse dentro de los cinco (5) días siguientes al recibo de la presente citación, se procederá a efectuar la Notificación por Aviso, mediante el procedimiento establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Por último, nos permitimos indicarle que para efectos de autorizar la notificación electrónica de la oferta formal de compra se podrá comunicar al número telefónico 3228348627 y/o a los correos electrónicos [ytumay@consorcioruta40.com](mailto:ytumay@consorcioruta40.com) y [predial@consorcioruta40.com](mailto:predial@consorcioruta40.com) donde se le explicará el procedimiento a seguir.

Cordialmente,



**DIEGO ARROYO BAPTISTE**

Representante Legal Suplente

**VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**

Firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI**

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1)

3906013

[www.via40express.com](http://www.via40express.com)





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202350000033981**

Bogotá D.C., **24 JUL 2023**

Señores:

**EDGAR JOSE DIAZ ORTIZ (C.C. 385.123)**  
**HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA SEÑORA MARIA**  
**AMINTA PRIETO DE DIAZ (C.C. 20.562.613)**

Predio denominado **LOTE . # 7** (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria)  
Predio denominado **LOTE NUMERO SIETE (7)** (Según Escritura Pública)  
Municipio de Silvania  
Departamento de Cundinamarca

**REFERENCIA:** Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 4 del 18 de octubre de 2016 "Realización de los Estudios, Diseños, Construcción, Operación, Mantenimiento, Gestión Social, Predial y Ambiental de la ampliación tercer carril - doble calzada Bogotá - Girardot"

**ASUNTO:** Oficio por el cual se presenta la **OFERTA FORMAL DE COMPRA** y se dispone la adquisición de una franja de terreno junto con sus cultivos y especies, ubicada en las siguientes abscisas: Abscisa Inicial K002+033,88 - Abscisas Final: K002+046,61 localizada en la margen Izquierda del proyecto **AMPLIACIÓN TERCER CARRIL - DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT**, unidad Funcional 6, a segregarse del Predio denominado **LOTE . # 7** (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), **LOTE NUMERO SIETE (7)** (Según Escritura Pública), Municipio de Silvania (Según Escritura Pública), Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. **257430100000000200023000000000**, Matrícula Inmobiliaria No. **157-89538** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Ficha Predial No. **TCBG-6-175.**



Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000033981**

Respetados señores:

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI**, identificada con NIT. 830.125.996.9, en coordinación con el Concesionario **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, identificado con NIT. 901.009.478-6, en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema APP No. 4 el 18 de octubre de 2016, ejecutarán el proyecto vial "*Ampliación Tercer Carril -Doble Calzada Bogotá - Girardot*", como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

De acuerdo con el mencionado Contrato de Concesión y con fundamento en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI** ha delegado a **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**, la totalidad del proceso de adquisición predial de los inmuebles necesarios para la ejecución del mencionado Proyecto Vial.

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario requiere por motivos de utilidad pública y de conformidad al artículo 58 de la ley 388 de 1997, un área de terreno a segregarse del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial No. TCBG-6-175, de la cual se anexa copia; área de terreno de un Predio denominado LOTE . # 7 (Según Folio de Matrícula Inmobiliaria), LOTE NUMERO SIETE (7) (Según Escritura Pública), Municipio de Sylvania (Según Escritura Pública), Departamento de Cundinamarca, identificado con la Cédula Catastral No. 257430100000000200023000000000, Matrícula Inmobiliaria No. 157-89538 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Dicho terreno cuenta con un área requerida de **OCHENTA Y TRES COMA CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (83,44 M<sup>2</sup>)**, junto con sus construcciones, mejoras, cultivos y especies.

Así las cosas, el valor del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **31 de marzo de 2023**, por la suma de: **DOSCIENTOS VEINTE MILLONES TRES MIL NOVECIENTOS DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$220.003.902)** Correspondiente al avalúo del área de

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1)

3906013  
www.via40express.com





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 202350000033981**

terreno, construcciones, mejoras, cultivos y especies presentes en la franja de terreno objeto, así:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
U.F.1	m <sup>2</sup>	83,44	\$ 1.159.800	\$ 96.773.712
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 96.773.712</b>
<b>CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				
C1	m <sup>2</sup>	134,15	\$ 918.600	\$ 123.230.190
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				<b>\$ 123.230.190</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 220.003.902</b>

**TOTAL AVALÚO: DOSCIENTOS VEINTE MILLONES TRES MIL NOVECIENTOS DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$220.003.902,00).**

Adicionalmente, se reconoce la suma de **DOS MILLONES NOVENTA MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.090.468)**, que corresponde al valor de **DAÑO EMERGENTE**: 1.3. Desconexión de servicios públicos (cancelación de 1 medidor de acueducto y 1 medidor de energía eléctrica), en aplicación del resarcimiento económico de que trata la Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, que será objeto de reconocimiento adicional. Así:

1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.1 Notariado y Registro	\$ 0	
1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0	
1.3 Desconexión de servicios públicos	\$ 2.090.468	Cancelación de 1 medidor de acueducto y 1 medidor de energía eléctrica.
1.4 Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0	
1.5 Impuesto Predial	\$ 0	
1.6 Adecuación de áreas remanentes	\$ 0	
1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$ 0	
<b>DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$ 2.090.468</b>	
2. LUCRO CESANTE		
2.1 Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0,00	
2.2 Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
<b>LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 0</b>	
3. INDEMNIZACIÓN		
<b>TOTAL INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$ 2.090.468</b>	
<b>SÓN: DOS MILLONES NOVENTA MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE</b>		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 31 de marzo del 2023, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante correo electrónico.		

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1)





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000033981**

Nos permitimos informarle que el Avalúo Comercial Corporativo mediante el cual se obtiene el valor de adquisición, se elaboró con fundamento en lo consagrado en el Decreto 422 de 2000, y en desarrollo de los métodos valuatorios previstos por la Resolución 620 de 2008, el Decreto Reglamentario 1420 del 24 de julio de 1998, los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 del 26 de diciembre de 2014. El mismo, tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación del mismo, según lo dispuesto en el parágrafo 2° del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 9 de la Ley 1882 de 2018.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10 de la ley 1882 de 2018, a partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual el(la)(los) propietario(a)(s) tendrá(n) un término de **quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad**, bien sea aceptándola o rechazándola, con ocasión de lo cual deberá manifestarlo al Concesionario mediante comunicación escrita que deberá allegar a las oficinas ubicadas en la carrera 27 N°21-36 Consorcio Vial Ruta 40 en la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, y/o comunicarse a los correos electrónicos [ytumay@consorcioruta40.com](mailto:ytumay@consorcioruta40.com) y [predial@consorcioruta40.com](mailto:predial@consorcioruta40.com)

Por otra parte, el Artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el Artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, que fue modificado por el Artículo 10° de la Ley 1882 de 2018, indica que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública; en estos mismos términos, se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando: a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000033981**

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria, de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 4º del artículo 15 de la ley 9ª de 1989.

Así mismo, en caso de adelantar el procedimiento de adquisición por vía de enajenación voluntaria, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA** a través de **VÍA 40 EXPRESS S.A.S.** cancelará directamente a la Notaría y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos los gastos de escrituración y registro, respectivamente, tomando este pago como parte de daño emergente.

En la presente oferta se incluye la solicitud de un permiso de intervención voluntaria sobre el inmueble objeto de oferta, en los términos del artículo 27 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018, del cual se hará uso en el evento de requerirse, **CONSTITUYÉNDOSE EN ENTREGA ANTICIPADA** que se hace efectiva con la firma del presente acuerdo y la entrega material del predio.

Por lo anterior, y atendiendo a lo establecido en el numeral 8.5 (c) del Apéndice 7 Gestión Predial del Contrato de Concesión APP No. 4 el 18 de octubre de 2016, mediante el presente escrito solicitamos a la vez su aceptación para suscribir un permiso de intervención voluntaria que facilite la ejecución de las obras civiles propias del proceso constructivo del proyecto, conforme a lo establecido por el artículo 27 de la ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018.

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4º del artículo 61 de la ley 388 de 1.997, en concordancia con el artículo 13 de la ley 9ª de 1989, la notificación del presente acto se hará con sujeción a las reglas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y no dará lugar a recursos en la vía gubernativa.

Contra el presente comunicado no procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61 de la Ley 388 de 1997 en concordancia con el inciso primero del artículo 13 de la Ley 9 de 1989 y artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Carrera 13 No.97-76, Edificio ASTAF Oficina 301, Bogotá, Colombia – Teléfono: (57) (1)

3966013  
[www.via40express.com](http://www.via40express.com)





Al contestar por favor cite estos datos:  
**Radicado No. 20235000033981**

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial No. TCBG-6-175, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.**, el **31** de **marzo** de 2023, copia del plano predial de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Cordialmente,



**DIEGO ARROYO BAPTISTE**  
Representante Legal Suplente  
**VÍA 40 EXPRESS S.A.S.**

Firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA- ANI**

Anexo: Copia de la Ficha Predial, Plano Predial, Avalúo Comercial Corporativo y Certificación de Uso de Suelo expedida por la Oficina de Planeación del municipio de Silvania.

Proyectó: CR40.

Revisó: EM

[GERENCIA LEGAL] SANDRA NEGRETTE |



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**  
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



## AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO TCBG-6-175

CLASE DE INMUEBLE:	URBANO- LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIÓN
DIRECCIÓN:	LO 7
BARRIO:	CABECERA MUNICIPAL DE SILVANIA
MUNICIPIO:	SILVANIA
DEPARTAMENTO:	CUNDINAMARCA
SOLICITANTE:	CONSORCIO RUTA 40
SOLICITANTE:	El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato de prestación de servicios N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017. Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.



BOGOTÁ D.C., MARZO 31 DE 2023

**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA  
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS  
"CORFELONJAS"**

**Telefax: 6123378**  
**Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304**  
**e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com**  
**Bogotá D.C. Colombia**



**TABLA DE CONTENIDO**

<b>1. INFORMACIÓN GENERAL</b> .....	<b>4</b>
1.1. SOLICITANTE .....	4
1.2. TIPO DE INMUEBLE .....	4
1.3. TIPO DE AVALÚO .....	4
1.4. DEPARTAMENTO .....	4
1.5. MUNICIPIO.....	4
1.6. VEREDA O CORREGIMIENTO .....	4
1.7. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE.....	4
1.8. ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA .....	4
1.9. USO ACTUAL DEL INMUEBLE .....	4
1.10. USO POR NORMA .....	4
1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO: .....	4
1.12. FECHA DE VISITA AL PREDIO:.....	4
1.13. FECHA DE INFORME DE AVALÚO: .....	4
<b>2. DOCUMENTOS CONSULTADOS</b> .....	<b>4</b>
<b>3. INFORMACIÓN JURÍDICA</b> .....	<b>5</b>
3.1. PROPIETARIOS: .....	5
3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:.....	5
3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: .....	5
3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: .....	5
<b>4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR</b> .....	<b>5</b>
4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:.....	5
4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE: .....	6
4.4. VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR .....	6
4.5. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS: .....	6
4.6. TOPOGRAFÍA: .....	6
4.7. SERVICIOS PÚBLICOS .....	6
4.8. SERVICIOS COMUNALES.....	6
4.9. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE .....	6
<b>5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA</b> .....	<b>7</b>
<b>6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE</b> .....	<b>8</b>
6.1. UBICACIÓN:.....	8
6.2. ÁREA DEL TERRENO:.....	8



**PREDIO TCBG-6-175**

6.3.	LINDEROS: .....	8
6.4.	FORMA DEL LOTE:.....	8
6.5.	FRENTE: .....	8
6.6.	FONDO:.....	8
6.7.	RELACIÓN FRENTE FONDO:.....	9
6.8.	VÍAS DE ACCESO AL PREDIO.....	9
6.9.	SERVICIOS PÚBLICOS: .....	9
6.10.	UNIDADES FISIOGRAFICAS: .....	9
6.11.	ESTRATIFICACIÓN:.....	9
6.12.	ÁREAS CONSTRUIDAS:.....	9
6.13.	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS: .....	10
6.14.	ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES .....	10
6.15.	CULTIVOS Y/O ESPECIES .....	10
7.	<b>MÉTODO DE AVALÚO .....</b>	<b>10</b>
8.	<b>INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA .....</b>	<b>11</b>
8.1.	RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS.....	11
8.2.	DEPURACIÓN DEL MERCADO .....	11
9.	<b>INVESTIGACIÓN DIRECTA .....</b>	<b>12</b>
9.1.	PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS .....	12
10.	<b>CÁLCULOS VALOR TERRENO .....</b>	<b>12</b>
10.1.	PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN).....	12
10.2.	ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE.....	12
10.3.	EJERCICIO RESIDUAL .....	13
10.4.	SERVIDUMBRES .....	13
10.5.	ZONAS DE PROTECCIÓN.....	13
11.	<b>CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS .....</b>	<b>13</b>
11.1.	COSTOS DE REPOSICIÓN.....	13
11.2.	DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI .....	14
12.	<b>CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES .....</b>	<b>14</b>
12.1.	SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y/O ESPECIES .....	14
13.	<b>CONSIDERACIONES GENERALES.....</b>	<b>15</b>
14.	<b>RESULTADO DE AVALÚO.....</b>	<b>16</b>
15.	<b>DOCUMENTOS ANEXOS .....</b>	<b>17</b>



**PREDIO TCBG-6-175**

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

- 1.1. **SOLICITANTE:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato N° 68IF2C7748-61-2017 (OXC (68) RUTA 40) del día 06 del mes de septiembre de 2017 de prestación de servicios Celebrado entre CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno con construcción.
- 1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.
- 1.4. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.5. **MUNICIPIO:** Silvania.
- 1.6. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** Cabecera Municipal De Silvania.
- 1.7. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** LO 7.
- 1.8. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K002+033,88 I y abscisa final K002+046,61 I.
- 1.9. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Comercial.
- 1.10. **USO POR NORMA:** De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del municipio de Silvania – Cundinamarca el predio se encuentra en suelo urbano y su uso por norma es SUBZONA DE RENOVACIÓN (RE1).

4

**1.11. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

Cedula. Catastral actual	25-743-01-00-00-00-0020-0023-0-00-00-0000
Área de terreno	0 Ha 421,0 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
Área de construcción	221,00 m <sup>2</sup> de la totalidad del predio
Avalúo Catastral Año 2023	\$ 192.528.000

Fuente: Certificado catastral.

- 1.12. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 24 de marzo de 2023.
- 1.13. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 31 de marzo de 2023.

**2. DOCUMENTOS CONSULTADOS**

- Ficha predial del predio TCBG-6-175.
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de Títulos del predio TCBG-6-175.
- Certificado Catastral.
- Títulos de Adquisición.
- Folio de Matrícula Inmobiliaria 157-89538.



**PREDIO TCBG-6-175**

**3. INFORMACIÓN JURÍDICA**

**3.1. PROPIETARIOS:**

NOMBRES	IDENTIFICACIÓN	PORCENTAJE (%)
EDGAR JOSE DIAZ ORTIZ	C.C. 385.123	Sin información
MARIA AMINTA PRIETO DE DIAZ	C.C. 20.562.613	Sin información

**3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:**

- Escritura Pública No. 211 del 29 de enero de 2010 otorgada por la Notaria 2ª de Fusagasugá.

**3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 157-89538.**

**3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De conformidad con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 157-89538 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio no recaen medidas cautelares, gravámenes, o limitaciones al dominio.

**4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**

**4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** El predio está ubicado en el barrio molino rojo de la cabecera municipal de Sylvania y delimita de la siguiente manera: al nororiente con la autopista Bogotá - Girardot; al sur con la carrera 3; al occidente con la autopista Bogotá - Girardot del municipio de Sylvania en el departamento de Cundinamarca.<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Página oficial del municipio, <https://www.sylvania-cundinamarca.gov.co>



**PREDIO TCBG-6-175**

- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** Económicamente el sector depende principalmente del comercio localizado a lo largo de las vías principales, al igual que el desarrollo del sector turístico y el uso residencial.
- 4.3. **ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:** En el sector donde se encuentra el predio objeto de avalúo predomina el estrato DOS.  
Fuente: DANE (Estrato predominante por manzana Colombia 2018).
- 4.4. **VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR:** La vía Nacional 40 Silvania-Bogotá, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con doble calzada en doble sentido, de la cual comunica con vías pavimentadas en buen estado.
- 4.5. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, corresponde a un piso térmico frío húmedo. La altura promedio es de 2.450 msnm, y la temperatura media anual es de 11 °C.<sup>2</sup>
- 4.6. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía Plana (0-7%).
- 4.7. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, gas natural y telefonía.
- 4.8. **SERVICIOS COMUNALES:** El sector donde se encuentra ubicado el predio objeto de avalúo comercial cuenta con acceso directo a servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras.
- 4.9. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al Centro del municipio, por lo cual es de fácil acceso, se puede acceder por la Carretera Nacional Silvania-Bogotá, la cual se encuentra en buen estado de conservación, y su acceso se puede realizar mediante servicio particular, público individual (taxi) y/o moto taxi y público colectivo (rutas urbanas) a cualquier hora, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 5 minutos.

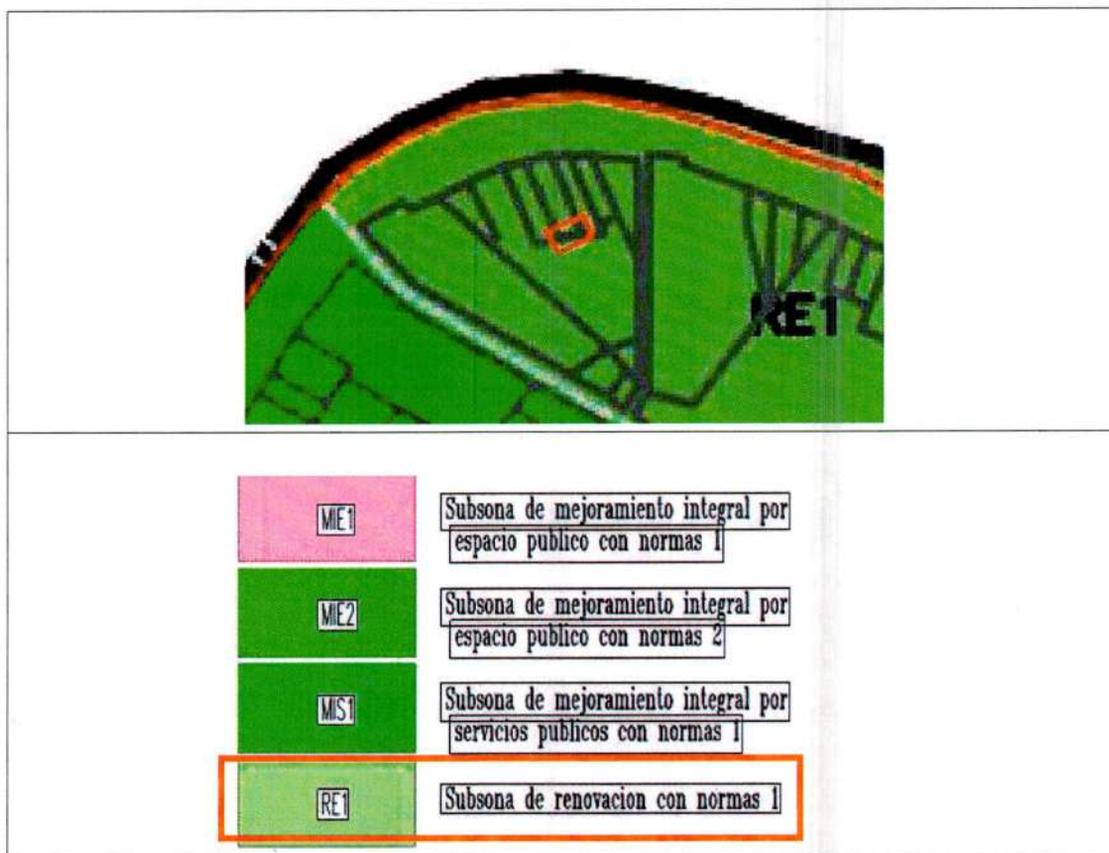
---

<sup>2</sup> Alcaldía del municipio.



5. **REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

**NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** De conformidad con el Plan básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Silvania–Cundinamarca, aprobado mediante Acuerdo 022 del 31 de Octubre de 2000 “POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SILVANIA” y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de planeación municipal de Silvania la franja requerida está clasificada como suelo urbano el cual tiene asignado el uso normativo SUBZONA DE RENOVACIÓN (RE1). (Ver anexo 15.2–Certificación uso del suelo).



Fuente: Zonificación de uso de suelo Urbano – Municipio de Silvania.



**PREDIO TCBG-6-175**

**6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE**

**6.1. UBICACIÓN:** El predio está ubicado en el barrio molino rojo de la cabecera municipal de Silvania y delimita de la siguiente manera: al nororiente con la autopista Bogotá - Girardot; al sur con la carrera 3; al occidente con la autopista Bogotá - Girardot del municipio de Silvania en el departamento de Cundinamarca.



Fuente: Google Earth, Consulta: 31 de marzo de 2023.

**6.2. ÁREA DEL TERRENO:** El predio objeto de avalúo presenta las siguientes dimensiones respecto a su terreno:

ÁREA TOTAL TERRENO:	421,00 m <sup>2</sup>
ÁREA REQUERIDA:	83,44 m <sup>2</sup>
ÁREA REMANENTE:	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA SOBRANTE:	337,56 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	83,44 m <sup>2</sup>

Fuente: Ficha predial TCBG-6-175.

**6.3. LINDEROS:** Los linderos del área de adquisición se relaciona a continuación:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	11,88 m	VÍA BOGOTÁ - GIRARDOT (Mj 1 - 2)
SUR	11,08 m	EDGAR JOSE DIAZ ORTIZ Y OTRA (Mj 3 - 4)
ORIENTE	6,92 m	EDGAR JOSE DIAZ ORTIZ (Mj 2 - 3)
OCCIDENTE	7,66 m	AURA GONZALEZ FANDIÑO Y OTRO (Mj 4 - 1)

Fuente: Ficha predial TCBG-6-175.

- 6.4. FORMA DEL LOTE:** La franja objeto de avalúo presenta forma regular.
- 6.5. FRENTE:** La franja objeto de avalúo presenta un frente aproximado de 11,75 m.
- 6.6. FONDO:** La franja objeto de avalúo presenta un fondo aproximado de 7,1 m.



**PREDIO TCBG-6-175**

- 6.7. **RELACIÓN FRENTE FONDO:** La relación frente fondo de la franja objeto de avalúo es de aproximadamente 1,65.  
Fuente: Plano predial del predio TCBG-6-175.
- 6.8. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por la vía Nacional 40 Bogotá - Girardot, esta vía se encuentra pavimentada en buen estado, con doble calzada en doble sentido.
- 6.9. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio objeto de avalúo cuenta con los servicios públicos básicos correspondientes a energía eléctrica y acueducto (Ver observaciones generales de Ficha predial TCBG-6-175).
- 6.10. **UNIDADES FISIAGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:  
**Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área: 83,44 m<sup>2</sup>. Correspondiente a suelos con topografía plana, su uso actual es comercial, cuenta con disponibilidad de servicios públicos, la norma de uso de suelo corresponde a SUBZONA DE RENOVACIÓN (RE1).
- 6.11. **ESTRATIFICACIÓN:** De conformidad con la Ley 142 de 1994, el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial.
- 6.12. **ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales:

CONSTRUCCIÓN	USO	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
C1: Construcción de un nivel con vigas y columnas en ferroconcreto, piso en placa de concreto sobre relleno de aprox. 1,50 m. enchapada en tableta de tráfico alto, paredes pañetadas y pintadas al vinilo, cubierta en teja de fibrocemento y translucida soportada en cerchas de varilla corrugada de 3/8" y ángulo metálico soportada sobre perfil metálico, con carpintería metálica en puertas de lámina a dos hojas y ventanas. Se distribuye en parte de un local comercial	Comercial	134,15	15	Bueno	100



**PREDIO TCBG-6-175**

**6.13. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales:

ÍTEM	CARACTERÍSTICAS
	C1
CIMENTACIÓN	Placa Maciza Concreto
ESTRUCTURA	Vigas y Columnas
ENTREPISO	No aplica
FACHADA	Puerta en Carpintería Metálica
CUBIERTA	Teja de fibrocemento y Teja Traslúcida
CIELO RASO	No aplica
PISOS	Enchapado en Cerámica
COCINA	No aplica
BAÑOS	No aplica
ACABADOS BAÑO	No aplica
ACABADOS MUROS	Pañetado y pintado
OTROS	local comercial
VETUSTEZ	15 años
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno

10

**6.14. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES:** El predio objeto de adquisición predial no presenta construcciones tipificadas como anexos.

**6.15. CULTIVOS Y/O ESPECIES:** La franja objeto de adquisición predial al momento de visita no presenta cultivos y/o especies.

**7. MÉTODO DE AVALÚO**

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio se siguen los lineamientos normativos establecidos en el Decreto No. 1170 del 2015, el cual compila las disposiciones del Decreto 1420 del 1998, y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 de 2008.

**MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO**

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.



**PREDIO TCBG-6-175**

**MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN**

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de la construcción.

**8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA**

**8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:**

**Unidad Fisiográfica 1**

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno bajo el régimen normativo RE1 se encontraron las siguientes ofertas.

ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	ÁREA TERRENO (m2)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)
1	3125883321	Maria	Silvania	Urbano	Calle 6 #5	\$ 380.000.000,00	250,00	200,00
2	3158279795	Jhoana Mogollón	Silvania	Urbano	Calle 4 #8	\$ 380.000.000,00	108,00	270,00
3	3115404332 - 3142187735	Margarita Hernandez	Silvania	Urbano	Calle 10 # 2b-13	\$ 270.000.000,00	78,00	210,00
4	3214515106	Julio Cesar	Silvania	Urbano	Calle 10 # 8b-50	\$ 530.000.000,00	126,00	389,00

11

**8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:**

**Unidad Fisiográfica 1**

**Método de Comparación o de Mercado:** Para determinar el valor de metro cuadrado de terreno se realizó la investigación de mercado de inmuebles similares al del objeto del avalúo, se encontraron cuatro ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

ÍTEM	TEL CONTACTO	NOMBRE CONTACTO	UBICACIÓN - MUNICIPIO	SECTOR	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	TERRENO		CONSTRUCCIONES		
								ÁREA (m2)	VALOR (m2)	ÁREA (m2)	VALOR / m2	VALOR TOTAL
1	3125883321	Maria	Silvania	Urbano	Calle 6 #5	\$ 380.000.000	\$ 376.200.000	250	1.024.800	200,00	\$ 800.000	\$ 120.000.000
2	3158279795	Jhoana Mogollón	Silvania	Urbano	Calle 4 #8	\$ 380.000.000	\$ 364.800.000	108	1.152.778	270,00	\$ 890.000	\$ 240.300.000
3	3115404332 - 3142187735	Margarita Hernandez	Silvania	Urbano	Calle 10 # 2b-13	\$ 270.000.000	\$ 267.300.000	78	1.098.077	210,00	\$ 865.000	\$ 181.650.000
4	3214515106	Julio Cesar	Silvania	Urbano	Calle 10 # 8b-50	\$ 530.000.000	\$ 508.830.000	126	1.136.032	389,00	\$ 940.000	\$ 365.680.000
<b>MEDIA ARITMÉTICA</b>						<b>\$ 1.102.921,61</b>						
<b>DESVIACIÓN ESTÁNDAR</b>						<b>56.886,95</b>		<b>LÍMITE SUPERIOR \$ 1.159.808,56</b>				
<b>COEFICIENTE DE VARIACIÓN</b>						<b>5,16%</b>		<b>LÍMITE INFERIOR \$ 1.046.034,66</b>				



**9. INVESTIGACIÓN DIRECTA**

**9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:**

De acuerdo con el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas de alguna manera comparables, se pueden adoptar valores, por lo que no es necesario realizar la investigación directa.

**10. CÁLCULOS VALOR TERRENO**

**10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)**

**Unidad Fisiográfica 1**

ÍTEM	SECTOR - VEREDA	DIRECCIÓN - NOMBRE	VALOR TERRENO/m2
1	Urbano	Calle 6 #5	\$ 1.024.800
2	Urbano	Calle 4 #8	\$ 1.152.778
3	Urbano	Calle 10 # 2b-13	\$ 1.098.077
4	Urbano	Calle 10 # 8b-50	\$ 1.136.032
<b>PROMEDIO</b>			<b>\$ 1.102.922</b>
<b>DESVIACIÓN ESTÁNDAR</b>			<b>56.887</b>
<b>COEF DE VARIACIÓN</b>			<b>5,16%</b>
<b>LÍMITE SUPERIOR</b>			<b>\$ 1.159.809</b>
<b>LÍMITE INFERIOR</b>			<b>\$ 1.046.035</b>

12

De acuerdo al estudio de mercado realizado se adopta el límite superior encontrado en la zona teniendo en cuenta las condiciones normativas del predio objeto de avalúo, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIAGRÁFICA	UNIDAD	VALOR
U.F.1	Metro cuadrado m <sup>2</sup>	\$1.159.800

**10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:**

**Unidad Fisiográfica 1**

**Oferta 1.** Casa lote en zona urbana de Sylvania, con un área de 250 m2 y área construida de 200 m2, construcción de un solo nivel, cuenta con 4 habitaciones, 2 baños, sala, comedor, cocina amplia y patio descubierto en buen estado de conservación, además de servicios públicos. A 5 minutos aproximadamente de la Vía Panamericana.



**PREDIO TCBG-6-175**

**Oferta 2.** Casa en Silvania de uso residencial con opción para uso comercial, tiene un área de terreno de 108 m<sup>2</sup>, la construcción consta de 270 m<sup>2</sup>, distribuidos en 2 niveles, un sótano y un patio. Disponibilidad de servicios públicos y buena ubicación.

**Oferta 3.** Casa en Silvania, ubicada en el barrio Alto de la Virgen. Cuenta con un área de terreno de 78 m<sup>2</sup> y una construcción de 210 m<sup>2</sup> distribuida de la siguiente manera. Primer piso, garaje, sala, alcoba, baño con ducha, comedor, cocina integral y patio de ropas. En el segundo piso está un hall, con baño y ducha, alcoba principal con baño y ducha, Vestier con closet, se encuentra también dos alcobas, un balcón. Tercer piso, sala, altillo y terraza con baño.

**Oferta 4.** Casa de 3 pisos en sector urbano de Silvania, área de terreno 126 m<sup>2</sup>, cuenta con un área construida de 389 m<sup>2</sup>, primer piso: garaje o local. segundo piso: Sala, comedor independiente, un baño, cocina integral. tercer piso tres alcobas, una con balcón. cuarto piso: Terraza cubierta, zona BBQ, chimenea de leña y patio de ropas, cubierto pisos en cerámica.

**10.3. EJERCICIO RESIDUAL**

Para el presente informe de avalúo no se realiza ejercicio residual.

13

**10.4. SERVIDUMBRES**

El predio objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área de terreno requerida.

**10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN**

El predio objeto de avalúo no presenta zonas de protección en el área de terreno requerida.

**11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS**

**11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN**

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 205.



**PREDIO TCBG-6-175**

**11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI**

La franja objeto de adquisición predial presenta la siguiente construcción principal:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	15	100	15,00%	2	10,93%	\$ 1.031.350,35	\$ 112.775,07	\$ 918.575,28	\$ 918.600

**12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES**

**12.1. SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y/O ESPECIES**

La franja objeto de adquisición predial al momento de visita no presenta cultivos y/o especies.



**13. CONSIDERACIONES GENERALES.**

- El área requerida objeto de avalúo presenta una ubicación con frente sobre la vía Panamericana, vía en buen estado de conservación y mantenimiento.
- El área requerida objeto de avalúo está ubicada en un sector donde hay presencia de vivienda con uso comercial sobre el corredor vial.
- El área requerida presenta una topografía definida como plana (0-7%).
- El predio objeto de avalúo no cuenta con servidumbres en el área de terreno requerida.
- El predio objeto de avalúo no cuenta con zonas de protección en el área de terreno requerida.
- De acuerdo a lo establecido por el decreto 1170 del 2015, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaremos que el evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

15



**14. RESULTADO DE AVALÚO**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
<b>TERRENO</b>				
U.F.1	m <sup>2</sup>	83,44	\$ 1.159.800	\$ 96.773.712
<b>TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 96.773.712</b>
<b>CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				
C1	m <sup>2</sup>	134,15	\$ 918.600	\$ 123.230.190
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES PRINCIPALES</b>				<b>\$ 123.230.190</b>
<b>TOTAL AVALUO</b>				<b>\$ 220.003.902</b>

**TOTAL AVALÚO: DOSCIENTOS VEINTE MILLONES TRES MIL NOVECIENTOS DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$220.003.902,00).**

Bogotá, D.C. 31 de marzo de 2023.

Cordialmente,

**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**  
Representante Legal  
RAA AVAL-17035154

**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**  
Perito Avaluador  
RAA: AVAL- 1014242133

**JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO**  
Director del proyecto  
RAA AVAL-80095537





**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 0000815



PREDIO TCBG-6-175

15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO



ENTORNO



CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

C1



C1



C1



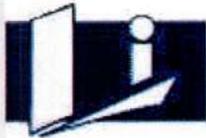
C1



17

**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA  
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS  
"CORFELONJAS"**

**Telefax: 6123378**  
**Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304**  
**e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com**  
**Bogotá D.C. Colombia**



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO TCBG-6-175

C1



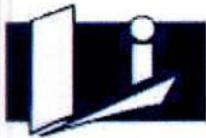
C1



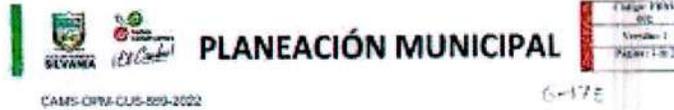
18

**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA  
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS  
"CORFELONJAS"**

**Telefax: 6123378**  
**Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304**  
**e-mail: [lonjainmobogota@hotmail.com](mailto:lonjainmobogota@hotmail.com)**  
**Bogotá D.C. Colombia**



15.2. CERTIFICADO USO DE SUELO



**CERTIFICADO DE USO DE SUELO Y RIESGO**

EL SUSCRITO JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA -  
CUNDINAMARCA

**CERTIFICA**

Que el predio con Número Catastral 25-743-01-00-0020-0023-000 se encuentra dentro de la zona urbana, del municipio de Silvania, cuentan con los siguientes usos determinados en el Acuerdo 022 de 2000 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial)

**ARTICULO 102: SUBZONA DE RENOVACIÓN (R.E.1):** Aquellas áreas que necesitan modificaciones para ser mejor aprovechadas en sus diferentes espacios y actividad futura a desarrollarse como residencial entre otras.

**USO PRINCIPAL:** Residencial, Industrial grupo 1 y 2.

**USO RESIDENCIAL:** compete al desarrollo y regulación de las actividades urbanísticas a satisfacer las necesidades de vivienda de la comunidad y exigencias que permitan dar mejor desarrollo a una calidad de vida. La clasificación de uso residencial comprende, según su urbanización y modalidad tipo unifamiliares, bifamiliares, multifamiliares, las parcelaciones de recreo y las viviendas de interés social.

**USO INDUSTRIAL:** Compete al desarrollo y regulación de las actividades urbanísticas dispuestas para atender los procesos de transformación de materias primas, con el fin de producción para su posterior comercialización y para satisfacción de las necesidades complementarias. Los establecimientos y zonas industriales, aquellos destinados a la explotación y transformación de la materia prima se clasifican de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental, urbanístico y social.

**GRUPO 1:** Aquellos que son compatibles con otros usos, en razón a su bajo impacto ambiental y urbanístico

**GRUPO 2:** Industrial compatibles con otros usos, dado su bajo impacto ambiental, pero con restricciones de localización debido a su magnitud y alto impacto urbanístico.

**USO COMPATIBLE:** Institucional del grupo 3 y de servicios.

**USO INSTITUCIONAL:** Compete al desarrollo y regulación de las actividades urbanísticas propias de la satisfacción de las necesidades político - sociales y económicas básicas de la comunidad, y de sus servicios complementarios, se clasifican de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental, urbanístico y social.

**GRUPO 3:** Son aquellos no compatibles con el uso residencial dado su altura, impacto social y ambiental; por lo tanto, tiene restricciones como servicios de seguridad.

**USO DE SERVICIOS:** Compete al desarrollo y regulación de las actividades urbanísticas previstas para la satisfacción de las necesidades de asistencia y cooperación profesional o técnica que requiere la comunidad y sus servicios compatibles

Alcaldía Municipal de Silvania, Cundinamarca, Diagonal 30 No. 5-04 Parque Principal,  
Email: [contactenos@silvania-cundinamarca.gov.co](mailto:contactenos@silvania-cundinamarca.gov.co),  
Web: <http://www.silvania-cundinamarca.gov.co>



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-6-175**



**PLANEACIÓN MUNICIPAL**

Código ITEM	001
Vigencia	1
Página	1 de 1

**USO RESTRINGIDO:** Corresponden a las actividades netamente residencial en conjunto o agrupación y comercial del grupo 1 y 2

**USO COMERCIAL:** compete al desarrollo y regulación de las actividades urbanísticas orientadas hacia la compra y venta o intercambio de mercancías, con fines de lucro económico y hacia actividades complementarias como la transformación de materia prima e insumos y actividades netamente mercantiles. La reglamentación del uso comercial se clasifica de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental, urbanístico y social.

**GRUPO 1:** Son aquellos establecimientos compatibles con el uso residencial por su bajo impacto ambiental y/o urbanístico, tales como venta al detal de bienes y servicios.

**GRUPO 2:** Son establecimientos no compatibles con el uso residencial por tener algún tipo de impacto ambiental y/o urbanístico, tales como venta especializada de bienes y servicios

**USO PROHIBIDO:** Correspondiente a las actividades residenciales de tipo familiar, multifamiliar y de conjunto o agrupación de vivienda, y demás usos.

La presente **CERTIFICACIÓN**, se expide por solicitud del interesado a los doce (12) días del mes de diciembre del año dos mil veintidos (2022).

  
**GERMAN ANTONIO BARRAGÁN PARDO**  
Jefe de Planeación Municipal

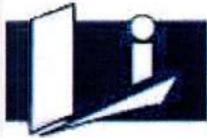
20

SISTEMA DOCUMENTAL  
Original: Documento  
Propósito: Registrar el acto de inscripción en el  
Registro Único de Contribuyentes de la Nación  
Fecha: 12/12/2022

Alcaldía Municipal de Sivania, Cundinamarca, Diagonal 10 No. 6-04 Parque Principal,  
Email: contacto@sisivania-cundinamarca.gov.co  
Web: http://www.sivania-cundinamarca.gov.co

**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA  
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS  
"CORFELONJAS"**

**Telefax: 6123378**  
**Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304**  
**e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com**  
**Bogotá D.C. Colombia**



**PREDIO TCBG-6-175**

**15.3. PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES PRINCIPALES**

LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA														
ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS -APU														
TCBG 6-175														
CONSTRUCCIÓN	ÍTEM	Desglose del ítem	unidad	valor unitario	Cantidad por unidad de APU	Valor por APU	Total APU	Valor adoptado	Unidad del ítem					
C1	C1: Construcción de un nivel con vigas y columnas en ferrocemento; piso en placa de concreto sobre relleno de aprox. 1,50 m. enchapada en tableta de tráfico alto, paredes pañetadas y pintadas al vinilo, cubierta en teja de fibrocemento y traslucida soportada en cerchas de vanila conugada de 3/8" y ángulo metálico soportada sobre perfil metálico, con carpintería metálica en puertas de lamina a dos hojas y ventanas. Se distribuye en parte de un local comercial	Replanteo	m2	\$ 2.862,00	134,15	\$ 383.937,30	\$ 138.355.649,16	\$ 1.031.350,35	m2					
		Excavación mecanica	m3	\$ 36.333,00	13,42	\$ 487.586,86								
		Relleno en rebase comun compactado	m3	\$ 106.274,00	160,98	\$ 17.429.946,52								
		Concreto cicloneo	m3	\$ 434.038,00	40,23	\$ 17.470.029,50								
		Placa en concreto 3000 PSI, malla electrosoldada	m2	\$ 128.610,00	134,15	\$ 17.253.031,50								
		Columna 40x30cm	m	\$ 245.135,00	20,00	\$ 4.902.700,00								
		Viga 30x40 CM	m	\$ 242.730,00	46,40	\$ 11.262.672,00								
		Alistado de Pisos 4CM	m2	\$ 31.228,00	134,15	\$ 4.189.236,20								
		Baldosa Pavand/ Trafico pesado	m2	\$ 71.000,00	134,15	\$ 9.524.650,00								
		Muro divisorio bloque esmaltado No. 5	m2	\$ 37.070,00	139,17	\$ 5.159.031,90								
		Pañete liso muros 1:3	m2	\$ 30.832,00	278,34	\$ 8.581.778,86								
		Vinilo sobre pañete a dos manos	m2	\$ 7.503,00	278,34	\$ 2.088.385,02								
		Ventana lamina	m2	\$ 128.892,00	3,00	\$ 386.676,00								
		Puerta lamina Cold Rolled	m2	\$ 217.472,00	8,00	\$ 1.739.776,00								
		marco puerta lamina 1.00m	un	\$ 125.221,00	3,00	\$ 375.663,00								
		Teja traslucida tipo zinc liviant N° 7 Marfil	m2	\$ 25.092,00	24,00	\$ 602.208,00								
		Teja fibrocemento No. 4	m2	\$ 30.253,00	110,15	\$ 3.332.367,85								
		Estructura metálica para teja fibrocemento	m	\$ 37.727,00	58,39	\$ 2.202.879,53								
		Salidas Electricas Luminarias EMT	un	\$ 186.579,00	10,00	\$ 1.865.790,00								
		Salida tomacorriente doble en muro	un	\$ 159.335,00	10,00	\$ 1.593.350,00								
		Salida interruptor conmutable PVC Doble	un	\$ 188.433,00	10,00	\$ 1.884.330,00								
		Tablero 12 circuitos	un	\$ 274.946,00	1,00	\$ 274.946,00								
		Mano de obra -H	Hc	\$ 41.908,00	48,00	\$ 2.011.584,00								
		Mano de obra	Hc	\$ 22.026,00	250,00	\$ 5.506.500,00								
		<b>Total costo directo</b>								<b>\$ 120.309.260,16</b>				
		Administración								5%	\$ 6.015.463,01			
		Impuestos								3%	\$ 3.609.277,80			
		Licitud								7%	\$ 8.421.648,21			
<b>Total</b>						<b>\$ 138.355.649,18</b>								
<b>Total Construcción m2</b>			<b>AREA</b>		34,15	\$ 1.031.350,35								

Fuente: Construdata 205

**15.4. PRESUPUESTO TRASLADO Y/O DESCONEXIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS**

MEDIDOR ENERGIA ELÉCTRICA				
Item	Cantidad	Unidad	Valor unitario	Subtotal
Cuadrilla Electrica especializada	10	hr	\$ 66.997	\$ 669.970
Caja modever trifasica	1	un	\$ 135.000	\$ 135.000
Breaker riel	1	un	\$ 40.000	\$ 40.000
Boquillas de 1"	2	un	\$ 3.500	\$ 7.000
Tensor antifraude	4	un	\$ 5.500	\$ 22.000
Cable antifraude	10	m	\$ 14.934	\$ 149.340
Retiro acometida y medidor	1	un	\$ 213.521	\$ 213.521
Instalacion Medidor	1	un	\$ 29.983	\$ 29.983
Retiro de sellos	1	un	\$ 58.048	\$ 58.048
Sello	1	un	\$ 1.157	\$ 1.157
Instalacion de medidor	1	un	\$ 45.049	\$ 45.049
<b>Total</b>				<b>\$ 1.371.068</b>

Fuente: Construdata 205



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



**PREDIO TCBG-6-175**

<b>TRASLADO ACUEDUCTO URBANO</b>				
<b>Ítem</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Unidad</b>	<b>Valor unitario</b>	<b>Subtotal</b>
Materiales	1	un	\$ 106.000	\$ 106.000
Mano de Obra	1	un	\$ 105.000	\$ 105.000
Transporte	1	un	\$ 74.100	\$ 74.100
Equipo	1	un	\$ 6.300	\$ 6.300
AIU	1	un	\$ 186.500	\$ 186.500
Medidor	1	un	\$ 241.500	\$ 241.500
<b>Total</b>				<b>\$ 719.400</b>

Fuente: Construdata 205

22

**MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA  
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS  
"CORFELONJAS"**

**Telefax: 6123378**  
**Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304**  
**e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com**  
**Bogotá D.C. Colombia**



**15.5. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS.**

**I. CONSIDERACIONES**

- De conformidad con el instructivo para avalúos ANI expedido en el año 2022, el valor de Notariado y Registro, será reconocido 100% por el solicitante, por lo cual no se estima un valor para este concepto.
- No se hizo entrega de documentación para el cálculo de Lucro Cesante o Daño Emergente sobre el predio objeto de avalúo.

**II. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES**

1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.1 Notariado y Registro	\$0	
1.2 Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$0	
1.3 Desconexión de servicios públicos	\$ 2.090.468	Cancelacion de 1 medidor de acueducto y 1 medidor de energía eléctrica.
1.4 Arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$0	
1.5 Impuesto Predial	\$0	
1.6 Adecuación de áreas remanentes	\$0	
1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos	\$0	
<b>DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$ 2.090.468</b>	
2. LUCRO CESANTE		
2.1 Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0,00	
2.2 Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
<b>LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 0</b>	
3. INDEMNIZACIÓN		
<b>TOTAL INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$ 2.090.468</b>	
<b>SON: DOS MILLONES NOVENTA MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE</b>		
<small>OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 31 de marzo del 2023, por solicitud directa del Consorcio Ruta 40, mediante correo electrónico.</small>		

Bogotá, D.C., 31 de marzo de 2023.

Cordialmente,

**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**  
Representante Legal  
RAA AVAL-17035154

**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**  
Perito Avaluador  
RAA: AVAL- 1014242133

**JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO**  
Director del proyecto  
RAA AVAL-80095537



**ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS  
LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.  
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS  
ACTA N° TCBG-6-175**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 31 de marzo de 2023, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación, previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato N° 68IF2C7748-61-2017 de 2017 celebrado con CONSORCIO RUTA 40 y LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTÁ D.C.:

**MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS**

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ.

SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN.

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO.

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.

Actuó como Presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Valor Avalúo
1	TCBG-6-175	\$220.003.902

24

**SOLICITANTE: CONSORCIO RUTA 40**

Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, Sr. Diego Monroy Rodríguez, sobre las características generales y particulares de los inmuebles objeto de estudio en el Municipio de Silvania Sector urbano, aportando la recopilación de toda la información relacionada con las especificaciones de los inmuebles, fundamentalmente ubicación en suelo rural o urbano, área de terreno y construcción, calidad de materiales utilizados en las construcciones, estado de conservación, normas e infraestructura urbanísticas, usos permitidos, alturas e índices de construcción permitidos, análisis económico para llegar al valor de avalúo asignado y demás factores propios aplicables a este tipo de inmueble.

Los miembros del Comité participaron activamente en los análisis de estos estudios, expresaron sus diferentes conceptos sobre los mismos aportando el conocimiento y la experiencia de cada uno de ellos, haciendo relación, igualmente, a la metodología utilizada especialmente la referente al Método de comparación o de mercadeo, al método de costo de reposición a nuevo, depreciación por método Fitto y Corvini, método potencial de desarrollo, realizando los ejercicios aplicables dentro de esta metodología y como conclusión obtenida del justiprecio comercial se obtuvo como resultado: el valor para el área de terreno y el valor de la construcción en los casos que aplica. La información anterior está contenida en los informes de los estudios valuatorios.

Terminado el análisis y obtenidas las conclusiones de estos estudios, fueron aprobados por dicho comité los avalúos anteriormente mencionados, se levantó la sesión, siendo la 11:00 a.m. del día y fecha arriba mencionados.



**Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.**

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

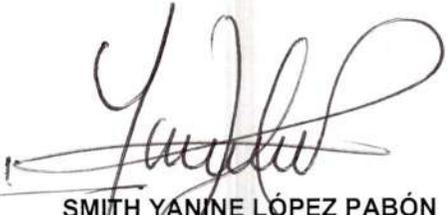


**PREDIO TCBG-6-175**

**COMITÉ DE AVALÚOS**



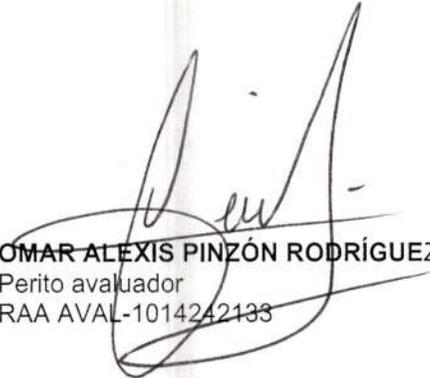
**DIEGO MONROY RODRÍGUEZ**  
Representante Legal  
RAA AVAL-17035154



**SMITH YANINE LÓPEZ PABÓN**  
Miembro Comité  
RAA AVAL-1024546304



**JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO**  
Director de comité  
RAA AVAL-80095537



**OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ**  
Perito evaluador  
RAA AVAL-1014242133

25



# PLANEACIÓN MUNICIPAL

Código: FRM-002
Versión: 1
Página: 1 de 2

CAMS-OPM-CUS-559-2022

6-175

## CERTIFICADO DE USO DE SUELO Y RIESGO

EL SUSCRITO JEFE DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE SILVANIA -  
CUNDINAMARCA

### CERTIFICA

Que el predio con Número Catastral **25-743-01-00-0020-0023-000** se encuentra dentro de la zona urbana, del municipio de Silvania, cuentan con los siguientes usos determinados en el Acuerdo 022 de 2000 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial)

**ARTICULO 102: SUBZONA DE RENOVACIÓN (R.E.1):** Aquellas áreas que necesitan modificaciones para ser mejor aprovechadas en sus diferentes espacios y actividad futura a desarrollarse como residencial entre otras.

**USO PRINCIPAL:** Residencial, Industrial grupo 1 y 2.

**USO RESIDENCIAL:** compete al desarrollo y regulación de las actividades urbanísticas a satisfacer las necesidades de vivienda de la comunidad y exigencias que permitan dar mejor desarrollo a una calidad de vida.

La clasificación de uso residencial comprende, según su urbanización y modalidad tipo unifamiliares, bifamiliares, multifamiliares, las parcelaciones de recreo y las viviendas de interés social.

**USO INDUSTRIAL:** Compete al desarrollo y regulación de las actividades urbanísticas dispuestas para atender los procesos de transformación de materias primas, con el fin de producción para su posterior comercialización y para satisfacción de las necesidades complementarias. Los establecimientos y zonas industriales, aquellos destinados a la explotación y transformación de la materia prima se clasifica de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental, urbanístico y social.

**GRUPO 1:** Aquellos que son compatibles con otros usos, en razón a su bajo impacto ambiental y urbanístico.

**GRUPO 2:** Industrial compatibles con otros usos, dado su bajo impacto ambiental, pero con restricciones de localización debido a su magnitud y alto impacto urbanístico.

**USO COMPATIBLE:** Institucional del grupo 3 y de servicios.

**USO INSTITUCIONAL:** Compete al desarrollo y regulación de las actividades urbanísticas propias de la satisfacción de las necesidades político - sociales y económicas básicas de la comunidad, y de sus servicios complementarios, se clasifican de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental, urbanístico y social.

**GRUPO 3:** Son aquellos no compatibles con el uso residencial dado su altura, impacto social y ambiental; por lo tanto, tiene restricciones como servicios de seguridad.

**USO DE SERVICIOS:** Compete al desarrollo y regulación de las actividades urbanísticas previstas para la satisfacción de las necesidades de asistencia y cooperación profesional o técnica que requiere la comunidad y sus servicios compatibles



# PLANEACIÓN MUNICIPAL

Código: FRM-002
Versión: 1
Página: 2 de 2

**USO RESTRINGIDO:** Corresponden a las actividades netamente residencial en conjunto o agrupación y comercial del grupo 1 y 2.

**USO COMERCIAL:** compete al desarrollo y regulación de las actividades urbanísticas orientadas hacia la compra y venta o intercambio de mercancías, con fines de lucro económico y hacia actividades complementarias como la transformación de materia prima e insumos y actividades netamente mercantiles. La reglamentación del uso comercial se clasifica de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental, urbanístico y social.

**GRUPO 1:** Son aquellos establecimientos compatibles con el uso residencial por su bajo impacto ambiental y/o urbanístico, tales como venta al detal de bienes y servicios.

**GRUPO 2:** Son establecimientos no compatibles con el uso residencial por tener algún tipo de impacto ambiental y/o urbanístico, tales como venta especializada de bienes y servicios

**USO PROHIBIDO:** Correspondiente a las actividades residenciales de tipo bifamiliar, multifamiliar y de conjunto o agrupación de vivienda, y demás usos.

La presente **CERTIFICACIÓN**, se expide por solicitud del interesado a los doce (12) días del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022).

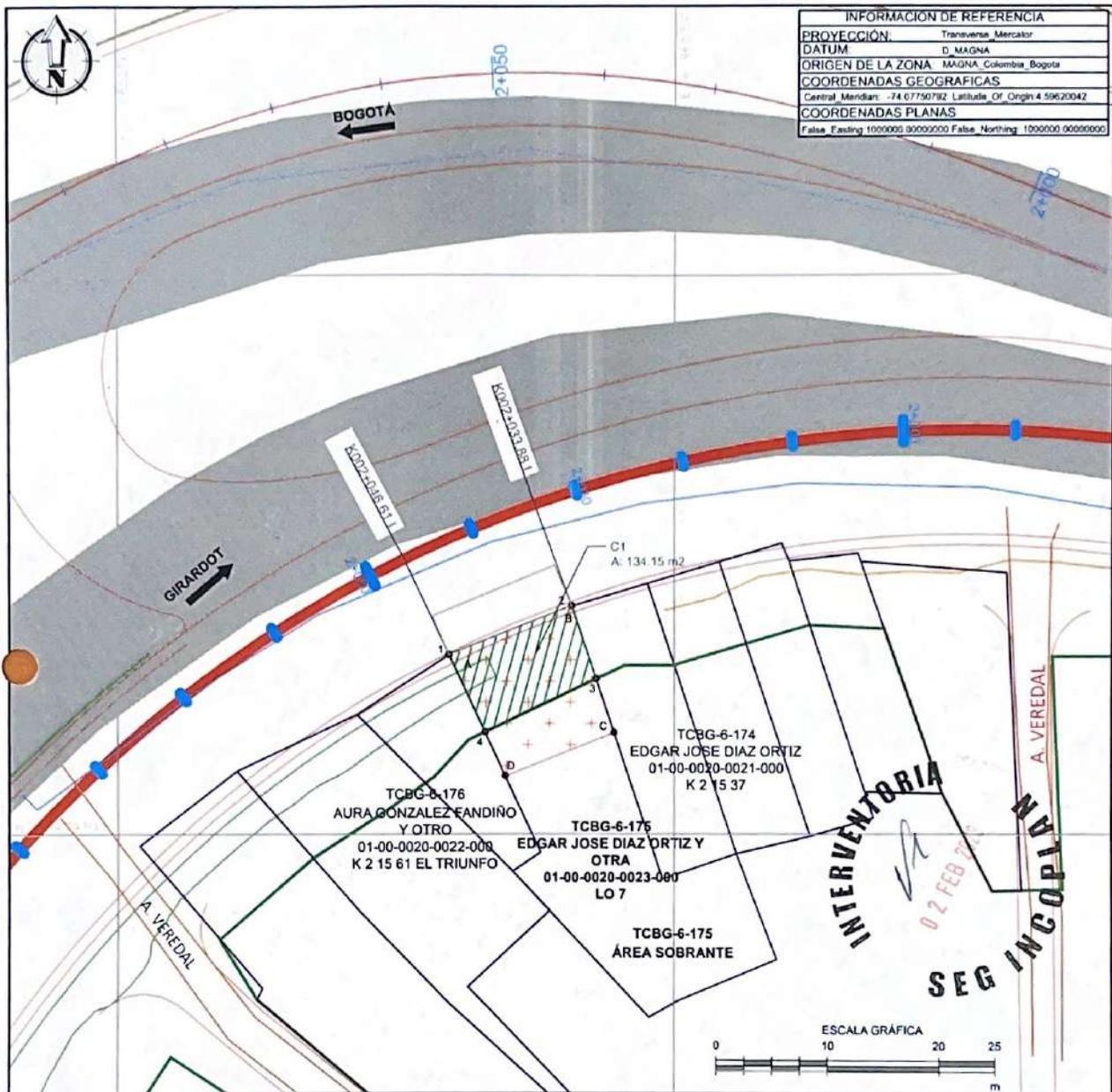
**GERMÁN ANTONIO BARRAGÁN PARDO**  
Jefe de Planeación Municipal

**GESTIÓN DOCUMENTAL**

Original: Destinatario  
Proyecto: Jhenifer Mendez M - Apoyo planeación  
Revisión técnica: Christian Ardila - Apoyo Cartografía  
Copia archivo

ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE SILVANIA





INFORMACION DE REFERENCIA	
PROYECCION:	Transverso_Mercator
DATUM:	D_MAGNA
ORIGEN DE LA ZONA:	MAGNA_Columbia_Bogota
COORDENADAS GEOGRAFICAS	
Central Meridian:	-74.07750782 Latitude Of Origin: 4.59620042
COORDENADAS PLANAS	
False Easting:	1000000.00000000
False Northing:	1000000.00000000

PLANO PREDIAL																	
GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE																	
CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSIÓN	001	FECHA	09/08/2022												
AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRAROT		REVISÓ: JUAN FORERO MARRIGLON ING. CIVIL NIP: 000000000000000000	CONVENIONES														
APROBÓ: NELSON RICARDO CANJUAL Y ING. CIVIL NIP: 000000000000000000		<ul style="list-style-type: none"> <li>BORDE VIA PROYECTADA</li> <li>EJE VIA PROYECTADA</li> <li>LINEA DE COMPRA</li> <li>CHIFLAN DE LLENO</li> <li>CHIFLAN DE CORTE</li> <li>EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA</li> <li>BORDE CICLO RUTA PROYECTADA</li> <li>CAMINO O SENDERO</li> <li>VIA EXISTENTE</li> <li>AREA REQUERIDA</li> <li>AREA CONSTRUIDA REQUERIDA</li> <li>AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS</li> <li>AREA REMANENTE</li> <li>LINDERO</li> <li>POSTE</li> <li>CERCAS</li> <li>FUENTES HIDRICAS</li> <li>LINEA ALTA TENSION</li> </ul>															
CONVENIONES ESPECIFICAS																	
ELABORO: CHRIS IVAN CAMILO ARCILA CHOLUZA ING. CIVIL NIP: 000000000000000000		PROPIETARIO: EDGAR JOSE DIAZ ORTIZ Y OTRA		CUADRO DE AREAS (M2)		FECHA ELAB.: 30/11/2022											
DIBUJO: CRISTIAN CAMILO ARCILA CHOLUZA ING. CIVIL NIP: 000000000000000000				<table border="1"> <tr> <th>AREA REQUERIDA</th> <th>AREA TOTAL</th> <th>AREA CONST.</th> <th>AREA SOBR.</th> <th>AREA REMAN.</th> </tr> <tr> <td>83.44 m²</td> <td>421.00 m²</td> <td>134.15 m²</td> <td>337.56 m²</td> <td>0.00 m²</td> </tr> </table>		AREA REQUERIDA	AREA TOTAL	AREA CONST.	AREA SOBR.	AREA REMAN.	83.44 m²	421.00 m²	134.15 m²	337.56 m²	0.00 m²	UNIDAD FUNCIONAL: 6 NUMERO PREDIAL NACIONAL: 257430100000000200023000000000 ESCALA: 1.500 PLANO: 1 de 2 FICHA PREDIAL: TCBG-6-175	
AREA REQUERIDA	AREA TOTAL	AREA CONST.	AREA SOBR.	AREA REMAN.													
83.44 m²	421.00 m²	134.15 m²	337.56 m²	0.00 m²													

COORDENADAS			
PTO	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	979216.17	965279.73	11.88
2	979220.55	965290.77	
3	979213.99	965292.97	11.08
4	979209.23	965282.97	7.66
1	979216.17	965279.73	
AREA REQUERIDA (m2):			83.44

COORDENADAS			
PTO	NORTE	ESTE	DIST (m.)
A	979216.17	965279.73	11.88
B	979220.55	965290.77	
C	979209.17	965294.58	12.00
D	979205.29	965284.80	10.52
A	979216.17	965279.73	12.00
AREA CONSTRUIDA (m2):			134.15



 Agencia Nacional de Infraestructura	<b>PLANO PREDIAL</b>					
	<b>GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE</b>					
CÓDIGO	GCSP-F-307	VERSIÓN	001	FECHA	09/08/2022	
<b>AMPLIACIÓN TERCER CARRIL DOBLE CALZADA BOGOTÁ - GIRARDOT</b>		REVISÓ: <b>ALIAN FORERO MARROQUIN</b> <small>ING. CIVIL (1980) - UNIBO</small> A.P. 965279.73	<b>CONVENCIONES</b>			
		APROBÓ: <b>NELSON RICARDO CARVAJAL Y</b> <small>ING. CIVIL (1980) - UNIBO</small> A.P. 965279.73	BORDE VIA PROYECTADA EJE VIA PROYECTADA LINEA DE COMPRA CHANTON DE LLENO CHANTON DE CORTE EJE DE CICLO RUTA PROYECTADA BORDE CICLO RUTA PROYECTADA CAMINO O SENDERO PROYECTADO VIA EXISTENTE	AREA REQUERIDA AREA CONSTRUIDA REQUERIDA AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS AREA REMANENTE LINDERO POSTE CERCAS FUENTES MEDICAS LINEA ALTA TENSION		
<b>CONVENCIONES ESPECIFICAS</b> ZONA DE PROTECCION SERVIDUMBRE			<b>ELABORO:</b> <b>CHRISTIAN CAMILO ARCILA CHOUZA</b> <small>ING. CIVIL (1980) - UNIBO</small> A.P. 965279.73 <b>PROPIETARIO:</b> <b>EDGAR JOSE DIAZ ORTIZ Y OTRA</b>			
<b>CUADRO DE AREAS (M2)</b>		<b>FECHA ELAB.</b> <b>30/11/2022</b>	<b>UNIDAD FUNCIONAL:</b> <b>6</b>	<b>NUMERO PREDIAL NACIONAL:</b> <b>257430100000000200023000000000</b>		
AREA REQUERIDA	AREA TOTAL	AREA CONST.	AREA SOBR.	AREA REMAN.	<b>PLANO:</b> <b>2 de 2</b>	<b>FICHA PREDIAL:</b> <b>TCBG-6-175</b>
83.44 m²	421.00 m²	134.15 m²	337.56 m²	0.00 m²		